

Rechtsupdate: Grundverkehrsrecht

RA Klaus Pfeiffer

Dienstag, 26. März 2019

Inhalt

- (1) Allgemeines und Relevanz**
- (2) Ausländergrundverkehr**
- (3) Grüner Grundverkehr**
- (4) Freizeitwohnsitze**
- (5) Rechtsfolgen und Verfahren**
- (6) Abschließendes**

Teil 1: Allgemeines / Relevanz

Rechtsgrundlagen

- **Art 10 Abs 1 Z 6 B-VG:**
„Bundessache ist die Gesetzgebung und die Vollziehung in folgenden Angelegenheiten: [...] Zivilrechtswesen [...], jedoch mit Ausschluss von Regelungen, die den Grundstücksverkehr für Ausländer und den Verkehr mit bebauten oder zur Bebauung bestimmten Grundstücken verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen, einschließlich des Rechtserwerbes von Todes wegen durch Personen, die nicht zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören [...]
- **Art VII Bundes-Verfassungsgesetznovelle 1974 (BGBl 1974/444):**
„Regelungen, durch die der Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken im Interesse der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines lebensfähigen Bauernstandes verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterworfen wird, sind der Landesgesetzgebung vorbehalten.“

Teil 1:

Allgemeines / Relevanz

Rechtsgrundlagen

- **Vereinbarung gemäß Art 15a B-VG** zwischen dem Bund und den Ländern über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken (BGBl 1993/260)
 - Art 2: Durchführungsverbot bei fehlender Genehmigung
 - Art 3: Eintragungsvoraussetzungen
 - Art 4: Unwirksamkeit der Eintragung
 - Art 5: Rückabwicklung von Rechtsgeschäften
 - Art 6ff: Zwangsversteigerungen
 - Art 11ff: Erwerb von Todes wegen
 - Art 18: Feststellungsklage
- **Landesgesetze**
 - Grundverkehrsgesetze
 - Raumordnung (insb hinsichtlich Zweitwohnsitze)

Teil 1:

Allgemeines / Relevanz

Beschränkungen / Genehmigungspflicht

- Ausländergrundverkehr
- Grüner Grundverkehr
- Grauer Grundverkehr (Zweitwohnsitze)

Rechtsfolgen

- Verfahren (Einleitung innerhalb bestimmter Fristen, Verfahren, Bescheid)
- Nichtigkeit des Vertrages
- Feststellungsklage, Versteigerung

Teil 1:

Allgemeines / Relevanz

Relevanz für Beteiligte

- **Verkäufer/Käufer:** Vertrag ex lege aufschiebend bedingt
 - Unabhängig von vertraglicher Ausgestaltung
 - Sinnvoll: vertragliche Regelungen
 - Fristen, Antragspflicht, Kooperationspflicht
 - Rücktrittsrechte (VK/K)
 - Entgelt (Angeld) für Versagung der Bewilligung
- **Verkäufer/Käufer:** Vertragliche Bindung
 - Lange Dauer (Verfahren: 8-10 Wochen für Verfahren; allenfalls Rechtsmittel)
 - Keine weitere Disposition über Liegenschaft und Kaufpreis
 - Kein Rücktrittsrecht
 - Sinnvoll: vertragliche Ausgestaltung

Teil 1: Allgemeines / Relevanz

Relevanz für Beteiligte

- **Verkäufer:** Liquidität und Kosten
 - Verzögerter Erlag des Kaufpreises
 - Verzögerte Auszahlung (Genehmigung, Einverleibung, Rangordnung)
 - Verzögerte Rückführung des Verkäuferkredits (Achtung: Zinsen/Kosten)
- **Käufer:** Kosten
 - Vorzeitiger Erlag auf Treuhandkonto kann vereinbart werden, allenfalls Bankgarantie
 - Achtung: Kosten für Kredit (Zinsen) oder Garantie

Teil 1:

Allgemeines / Relevanz

Relevanz für Beteiligte

- **Makler:** Maklerhonorar
 - Immobilienmakler als Doppelmakler (2 Ansprüche)
 - § 7 MaklerG: Anspruch entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes; sohin: Genehmigung durch Grundverkehrsbehörde
 - Sinnvoll: vertragliche Regelungen
 - Fälligkeit des Provisionsanspruches
 - Entgelt für erbrachte Leistungen im Falle des Nichtzustandekommens (§ 9 MaklerG)
 - Rechte und Pflichten des Maklers iZm Grundverkehr
- **Makler:** Haftung
 - Haftung für unrichtige Aufklärung (§ 3 MaklerG)

Teil 2: Ausländergrundverkehr

Einführung

- Voraussetzungen:
 - Persönliche Voraussetzung: Ausländer
 - Sachliche Voraussetzung: Recht an Immobilien
 - [Geographische Voraussetzung (Steiermark): bestimmte Gemeinde]
- Hintergrund:
 - Überhitzung der Preise (zB Kitzbühel, Lech, St Anton, Salzburg)
 - Zu hoher Anteil von ausländischen Eigentümern, womit Infrastruktur anzupassen ist oder leidet (zB kleine Gemeinden: Schulen, Supermarkt, etc)
 - Aussterben von Gemeinden
 - Kontrolle von Immobilientransaktionen

Teil 2: Ausländergrundverkehr

Persönliche Voraussetzung: Ausländer

- Natürliche Personen ohne österreichische Staatsbürgerschaft
 - **§ 6 lit a KTN-GVG**
„Ausländer im Sinne dieses Gesetzes sind [...] natürliche Personen, die die österreichische Staatsbürgerschaft nicht besitzen.“
 - **§ 22 Abs 1 Z 1 STMK-GVG**
„Als Ausländerinnen/Ausländer gelten: [...] natürliche Personen, die nicht die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen.“
 - Besonderheiten:
 - Doppelstaatsbürgerschaft
 - Nachträgliche Statusänderung (natürliche und juristische Personen)
 - BREXIT

Teil 2: Ausländergrundverkehr

Persönliche Voraussetzung: Ausländer

- Natürliche Personen ohne österreichische Staatsbürgerschaft
 - Ausnahmen in den Gesetzen, zB § 18 Abs 1 Z 1 NÖ-GVG:
*„Genehmigungsfrei ist ein Rechtsgeschäft [...] wenn
das Rechtsgeschäft mit Ehegatten oder eingetragenen Partnern als gemeinsame Erwerber
abgeschlossen wird und einer von ihnen die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt oder
gemäß § 15 gleichgestellt ist;
das Rechtsgeschäft zwischen Ehegatten oder eingetragenen Partnern nach mindestens 10-
jähriger Ehe oder eingetragener Partnerschaft, Verwandten in gerader Linie oder Geschwistern
abgeschlossen wird; beruht die Verwandtschaft auf Adoption, muss sie seit mehr als zehn
Jahren bestehen;
das Rechtsgeschäft innerhalb von zwei Jahren nach rechtskräftiger Scheidung, Nichtigerklärung
oder Auflösung der Ehe zwischen den seinerzeitigen Ehegatten zur Aufteilung des ehelichen
Gebrauchsvermögens oder der ehelichen Ersparnisse oder nach rechtskräftiger Auflösung oder
Nichtigerklärung der eingetragenen Partnerschaft zwischen den seinerzeitigen eingetragenen
Partnern zur Aufteilung des partnerschaftlichen Gebrauchsvermögens und der
partnerschaftlichen Ersparnisse abgeschlossen wird;“*

Teil 2: Ausländergrundverkehr

Persönliche Voraussetzung: Ausländer

- Gesellschaften mit Sitz im Ausland
 - **§ 9 Abs 1 lit b SBG-GVG:**
„Als Ausländer im Sinne dieses Gesetzes gelten: [...] juristische Personen und Personengesellschaften, die ihren Sitz im Ausland haben.“
 - **§ 2 Abs 7 lit b VBG-GVG:**
„Als Ausländer gelten [...] juristische Personen und eingetragene Personengesellschaften, die ihren Sitz im Ausland haben.“
- Besonderheiten:
 - Ausländische Gesellschaft im Eigentum von Österreichern
(Beispiel: AG mit Sitz in der Schweiz, jedoch im Eigentum von Vorarlbergern)
 - Achtung: Reichweite von Staatsverträgen

Teil 2: Ausländergrundverkehr

Persönliche Voraussetzung: Ausländer

- Gesellschaften mit Sitz im Inland + Auslandsbezug / Teil I (weite Def.)
 - **§ 2 Abs 7 lit b und c TIR-GVG:**
„Ausländer sind [...] juristische Personen, die ihren Sitz im Ausland haben oder deren Gesellschaftskapital oder Anteile am Vermögen (wie Namens- oder Stammaktien, Stammeinlagen und ähnliche Rechte) mindestens zur Hälfte Ausländern gehören;“ [sowie] „eingetragene Personengesellschaften, die ihren Sitz im Ausland haben oder deren Gesellschafter mindestens zur Hälfte nicht die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen oder deren Gesellschaftsvermögen mindestens zur Hälfte Ausländern gehört;“
 - Besonderheiten:
 - Ultimate Shareholder ist relevant (Blick bis „nach oben“)
 - Kontrolle / Besitz von Anteilen

Teil 2: Ausländergrundverkehr

Persönliche Voraussetzung: Ausländer

- Gesellschaften mit Sitz im Inland + Auslandsbezug / Teil II (enge Def.)
 - **§ 2 Z 1, 2 und 3 W-GVG**
„Als Ausländer im Sinne dieses Gesetzes gelten:
 - 1. natürliche Personen, welche die österreichische Staatsbürgerschaft nicht besitzen;*
 - 2. juristische Personen sowie rechtsfähige Personengesellschaften, die ihren satzungsgemäßen Sitz im Ausland haben;*
 - 3. juristische Personen sowie rechtsfähige Personengesellschaften mit dem satzungsgemäßen Sitz im Inland, an denen Ausländer im Sinne der Z 1 oder 2 überwiegend beteiligt sind;*“
 - Besonderheiten:
 - Nur erste Gesellschafterebene relevant
 - Aber: Umgehungsgeschäfte

Teil 2: Ausländergrundverkehr

Persönliche Voraussetzung: Ausländer

- Gesellschaften mit Sitz im Inland + Auslandsbezug / Teil II

- **OGH, 1.4.2008 (5 Ob 52/08w) zum W-GVG:**

"Nach wie vor wird bei der Ausländereigenschaft im Sinn des § 2 Z 3 WrAuslGEG nach dem Gesetzeswortlaut ausschließlich auf die (überwiegende) Beteiligung von Ausländern im Sinn der Z 1 oder 2 an einer juristischen Person mit Sitz im Inland abgestellt. Unbeachtlich ist hingegen nach dem Gesetzeswortlaut, ob bei „Schachtelkonstruktionen“ die nachfolgenden inländischen Gesellschaften von an diesen beteiligten Ausländern kontrolliert werden.

Eine im Vergleich zum WrAuslGEG weitere Interpretation des Begriffs „Ausländer“ erlaubt schon nach dem Wortlaut das Tiroler GVG 1996 in § 2 Abs 5 lit b. [...] Nach dieser Umschreibung zum ausländischen Besitz ist auch der Anteil ausländischen Vermögens an Schachtelgesellschaften maßgeblich. Eine inländische Gesellschaft, deren einzige Gesellschafterin ebenfalls eine in Österreich ansässige GmbH war, ist nach der Judikatur des Verfassungsgerichtshofs [...] als Ausländer zu behandeln, wenn an ihrer Gesellschafterin überwiegend ausländische Gesellschaften beteiligt sind [...]. Im Gegensatz dazu berücksichtigt das WrAuslGEG bei mehrstöckigen Konstruktionen lediglich Anteilsinhaber mit ausländischer Staatsbürgerschaft oder Gesellschaften mit Sitz im Ausland als Ausländer [...].

Teil 2: Ausländergrundverkehr

Persönliche Voraussetzung: Ausländer

- Gesellschaften mit Sitz im Inland + Auslandsbezug / Teil III
 - **§ 2 Abs 7 Z 3 BGL-GVG:**
„Als ausländische Staatsangehörige im Sinne dieses Gesetzes gelten juristische Personen, Personengesellschaften des Handelsrechts und eingetragene Erwerbsgesellschaften mit dem Sitz im Inland, an denen mindestens zur Hälfte ausländische Staatsangehörige gemäß Z 1 oder 2 beteiligt sind oder deren geschäftsführenden Organen mindestens zur Hälfte ausländische Staatsangehörige angehören;
 - Besonderheiten:
 - Achtung: Bestellung von GF bei Projektgesellschaften
 - Nachträgliche Statusänderung: Abberufung/Neubestellung von GF nach Transaktion

Teil 2: Ausländergrundverkehr

Persönliche Voraussetzung: Ausländer

- Stiftungen und Fonds:
 - **§ 2 Abs 5 lit d VBG-GVG:**
„Als Ausländer gelten [...]
 - a) natürliche Personen, die nicht die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen*
 - b) juristische Personen und eingetragene Personengesellschaften, die ihren Sitz im Ausland haben;*
 - c) juristische Personen und eingetragene Personengesellschaften mit dem Sitz im Inland, an denen ausschließlich oder überwiegend Ausländer gemäß lit. a oder b beteiligt sind oder deren geschäftsführenden Organen mindestens zur Hälfte Ausländer angehören*
 - d) Stiftungen und Fonds, die ihren Sitz im Inland haben und deren Vermögen oder Erträge nach dem Stiftungs- und Fondszweck ausschließlich oder überwiegend Ausländern gemäß lit. a bis c zukommen oder deren Verwaltung ausschließlich oder überwiegend Ausländern obliegt.“*

Teil 2: Ausländergrundverkehr

Persönliche Voraussetzung: Ausländer

- Stiftungen und Fonds:
 - **§ 2 Abs 5 lit d VBG-GVG:**
 - Wer soll Zuwendungen erhalten?
 - Wer übt die Kontrolle aus (Stiftungsvorstand)?
 - Besonderheiten:
 - Stiftungen: Begünstigte uU nicht persönlich benannt
 - Fonds: offener Fonds / geschlossener Fonds

Teil 2: Ausländergrundverkehr

Persönliche Voraussetzung: Ausländer

- Vereine:
 - **§ 2 Abs 4 Z 4 OÖ-GVG:**
„Ausländer sind Vereine mit Sitz in Österreich, deren stimmberechtigte Mitglieder mehrheitlich Ausländerinnen bzw. Ausländer sind oder deren Leitungsorgan mehrheitlich aus Ausländerinnen bzw. Ausländern besteht.“

Teil 2: Ausländergrundverkehr

Persönliche Voraussetzung: Ausländer

- Gleichstellung
 - Ausländer können im Rahmen der Grundfreiheiten oder durch Staatsvertrag gleichgestellt sein (Achtung: Anwendungsbereich)
 - § 15 Z 2 NÖ-GVG:
„Die Bestimmungen dieses Gesetzes über den Rechtserwerb durch ausländische Personen gelten nicht für [...] juristische Personen und eingetragene Personengesellschaften, Vereine, Stiftungen oder Fonds in Ausübung der Niederlassungsfreiheit, in Ausübung des freien Dienstverkehrs oder in Ausübung der Kapitalverkehrsfreiheit, soweit sie sich auf eine im EG-Vertrag oder im Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR-Abkommen) genannten Freiheiten berufen, und sie diesen Umstand gegenüber dem Grundbuchsgericht eidesstattlich erklären, sofern eine solche gleichwertige Erklärung nicht schon in der Vertragsurkunde enthalten ist.“

Teil 2: Ausländergrundverkehr

Sachliche Voraussetzung: Recht an Immobilien

- Erwerb des **Eigentums**, zB § 1 Abs 1 W-GVG
- Erwerb eines **Fruchtgenussrechtes, Gebrauchsrechtes oder einer Dienstbarkeit**, zB § 13 Abs 1 lit b KTN-GVG
„den Erwerb eines Fruchtgenussrechtes (§ § 509 ff. ABGB), eines Gebrauchsrechtes (§ § 504 ff. ABGB) oder einer Dienstbarkeit der Wohnung (§ § 521 ff. ABGB) oder jede sonstige Überlassung, die dem Benützer eine ähnliche rechtliche oder tatsächliche Stellung gibt wie einem Eigentümer oder einem Dienstbarkeitsberechtigten.“
- Erwerb eines **Bestandrechtes**, zB § 11 Abs 1 iVm 4 Abs 1 Z 4 NÖ-GVG:
„die Bestandnahme oder sonstige Überlassung zur Nutzung, wenn das Ausmaß der überlassenen Grundstücke allein oder in Verbindung mit bereits überlassenen Grundstücken fünf ha überschreitet.“

Teil 2: Ausländergrundverkehr

Sachliche Voraussetzung: Recht an Immobilien

- Erwerb eines **Bestandrechtes**, zB § 12 Abs 1 lit a Z 5 und 6 TIR-GVG:
„den Erwerb eines befristeten Bestandrechtes, dessen Bestanddauer mehr als zehn Jahre beträgt und das nicht unter § 1 Abs. 2 Z 1, 1a und 2 des Mietrechtsgesetzes [...] fällt; für die Berechnung der Bestanddauer sind die in einem tatsächlichen und zeitlichen Zusammenhang stehenden Bestandzeiten verschiedener Verträge zwischen den selben Vertragsparteien oder zwischen einer Vertragspartei und einem mit der anderen früheren Vertragspartei im gemeinsamen Haushalt lebenden Familienangehörigen zusammenzurechnen. [...] die sonstige Überlassung der Benutzung von Baugrundstücken, sofern dadurch dem Benützer eine ähnliche rechtliche oder tatsächliche Stellung eingeräumt werden soll wie aufgrund eines Rechtserwerbes nach Z 1 bis 5“
- Erwerb eines **Pfandrechtes**, zB § 11 Abs 1 lit f SBG-GVG:
„die Begründung des Pfandrechtes [...], wenn damit die Bestandgabe eines Grundstückes, Gebäudes oder Teiles davon oder die allenfalls nur tatsächliche Einräumung sonstiger Nutzungs- oder Benutzungsrechte an einem Grundstück, Gebäude oder Teil davon verbunden ist.

Teil 2: Ausländergrundverkehr

Sachliche Voraussetzung: Recht an Immobilien

- **Share Deal**, zB § 11 Abs 1 lit f SBG-GVG:
„[...] Erwerb oder die Erhöhung von Beteiligungsrechten an Gesellschaften, wenn damit die Bestandgabe eines Grundstückes, Gebäudes oder Teiles davon oder die allenfalls nur tatsächliche Einräumung sonstiger Nutzungs- oder Benutzungsrechte an einem Grundstück, Gebäude oder Teil davon verbunden ist.
- **Share Deal Zusammenfassung:**
 - Keine Prüfung: BGL, STMK, W
 - Share Deals nur tlw erfasst (Nutzung!): KTN, SBG, T, VBG
 - Share Deal erfasst: NÖ, OÖ
- **Umgehungsgeschäfte**, zB § 17 Abs 2 NÖ-GVG:
„Andere Rechtsgeschäfte bedürfen der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, wenn durch sie derselbe wirtschaftliche Zweck erreicht wird, wie durch ein in Abs. 1 angeführtes Rechtsgeschäft (Umgehungsgeschäfte).

Teil 2: Ausländergrundverkehr

Zusammenfassung:

- Frage 1: Welches Grundverkehrsgesetz ist anwendbar?
- Frage 2: Handelt es sich um einen „Ausländer“?
- Frage 3a: Ist das geschlossene Rechtsgeschäft vom GVG erfasst?
- Frage 3b: Liegt ein Umgehungsgeschäft vor?

Wenn 2 und 3a/3b mit ja beantwortet: Genehmigung erforderlich

Teil 3: Grüner Grundverkehr

Einführung

- Voraussetzungen:
 - Sachliche Voraussetzung I: Land- und forstwirtschaftliche Fläche
 - Sachliche Voraussetzung II: Recht an Immobilien
 - [Geographische Voraussetzung (Steiermark): bestimmte Gemeinde]
 - NICHT I: persönliche Eigenschaften
 - NICHT II: Wien
- Hintergrund:
 - Erhalt eines funktionierenden Bauernstandes (keine Zerstückelung)
 - Erhalt der Nahversorgung
 - Kontrolle von Immobilientransaktionen

Teil 3: Grüner Grundverkehr

Sachliche Voraussetzung I: Grundstück/Widmung

- Land- und forstwirtschaftliche Fläche
 - Definitionen ähnlich, aber im Detail unterschiedlich
 - Bauland nicht erfasst
 - Widmungsbestätigung der Gemeinde
 - Weite Definition: zB § 2 Abs 1 OÖ-GVG:
„Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke sind bebaute und unbebaute Grundstücke, die nach ihrer Beschaffenheit zur land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung geeignet sind und nicht zweifelsfrei zur Gänze für andere Zwecke als der Land- oder Forstwirtschaft verwendet werden, ausgenommen Grundstücke nach Abs. 2 Z 1.“

Teil 3: Grüner Grundverkehr

Sachliche Voraussetzung I: Grundstück/Widmung

- Mittlere Definition: zB § 2 Abs 1 VBG-GVG
„Ob ein Grundstück ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück ist, ist nicht nach der aus dem Grundsteuer- oder Grenzkataster ersichtlichen Benützungsort, sondern nach seiner Beschaffenheit und der Art seiner tatsächlichen Verwendung zu beurteilen. Als landwirtschaftliche Grundstücke gelten jedenfalls Grundstücke, die als Landwirtschaftsgebiet gewidmet sind. Keine land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes sind Baugrundstücke.“
- Enge Definition: zB § 2 Abs 2 STMK-GVG:
„Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sind Grundstücke, die in einem rechtswirksamen Flächenwidmungsplan nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz als Freiland, einschließlich der Freiland-Sondernutzungen, als Aufschließungsgebiet oder als Dorfgebiet ausgewiesen sind, sofern sie im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes in einer für die Land- und Forstwirtschaft typischen Weise genutzt werden. Die Bezeichnung eines Grundstückes im Grundsteuer- oder Grenzkataster allein ist für dessen Beurteilung als land- und forstwirtschaftliches Grundstück nicht maßgebend.“

Teil 3: Grüner Grundverkehr

Sachliche Voraussetzung II: Recht an Immobilien

- Katalog an genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäften
- Nicht zwingend deckungsgleich mit Ausländergrundverkehr, zB BGL:
 - Share Deal (Ausländer): nur erfasst, wenn land- und forstwirtschaftliches Grundstück betroffen ist; reines Bauland nicht
 - Share Deal (Land- und Forstwirtschaft): erfasst - § 4 Abs 1 Z5 BGL-GVG

Teil 3: Grüner Grundverkehr

Interessentenregelung

- Verfahren:
 - Voraussetzung: land- und forstwirtschaftliches Grundstück
 - Beispiel: Niederösterreich (§ 11 NÖ-GVG)
 - Antrag auf Genehmigung samt Unterlagen (Abs 3)
 - Behörde übermittelt Antrag an im Gesetz definierte externe Stellen (Abs 5)
 - Kundmachung des Antrages bei Gemeinde und Bezirksbauernkammer (Abs 5)
 - Interessent kann Interesse an Erwerb bekunden und muss glaubhaft machen, dass er den Vertrag samt ortsübliche Bedingungen erfüllen wird (Abs 6)
 - Stellungnahme der Bezirksbauernkammer (Abs 7)
 - Genehmigung (kein Interessent) oder weiteres Verfahren (Interessent) samt Genehmigung oder Versagung der Genehmigung (Abs 8 und 9)

Teil 3: Grüner Grundverkehr

Zusammenfassung:

- Frage 1: Welches Grundverkehrsgesetz ist anwendbar?
- Frage 2: Handelt es sich um ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück?
- Frage 3a: Ist das geschlossene Rechtsgeschäft vom GVG erfasst?
- Frage 3b: Liegt ein Umgehungsgeschäft vor?

Wenn 2 und 3a/3b mit ja beantwortet: Genehmigung erforderlich

Teil 4:

Freizeitwohnsitze

Einführung

- Voraussetzungen:
 - Sachliche Voraussetzung I: Recht an Immobilien
 - Sachliche Voraussetzung II: Nutzung der Immobilie als Freizeitwohnsitz
- Hintergrund:
 - Überhitzung der Preise (zB Kitzbühel, Lech, St Anton, Salzburg)
 - Aussterben von Gemeinden
 - Kontrolle von Immobilientransaktionen
- Regelungen in:
 - Grundverkehrsrecht
 - Raumordnungsrecht

Teil 4: Freizeitwohnsitze

Beispiel: Salzburg

- § 13a - § 13d SBG-GVG
- Rechtsgeschäftlicher Erwerb von Rechten an Baugrundstücken in Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden (§ 31 Abs 1 SBG-ROG):
 - Zweitwohnungen verboten, außer: Zweitwohnungsgebiet (ausdrückliche Ausweisung erforderlich)
- Erfasste Rechtsgeschäfte (§ 13c Abs 1 SBG-GVG)
 - Eigentum, Wohnungseigentum, Baurecht, Superädifikate
 - Fruchtgenußrechte, Gebrauchsrechte
 - Bestandrechte
 - etc

Teil 4: Freizeitwohnsitze

Beispiel: Salzburg

- Prozedere für Erwerb von Rechten
 - Anzeige des Rechtsgeschäftes beim Bürgermeister (§ 13c Abs 1 SBG-GVG), inkl einer Nutzungserklärung des Erwerbers
 - Nutzungserklärung nach § 13d Abs 1 SBG-GVG:
 - Höchstpersönlich
 - Weder Rechtserwerber selbst, noch Dritte werden die Liegenschaft entgegen raumordnungsrechtlicher Bestimmungen als Zweitwohnung nutzen oder nutzen lassen
 - Bescheinigung des Bürgermeisters über Antrag (§ 13d Abs 4 SBG-GVG)
 - Anschließend: Grundbuchsantrag

Teil 4: Freizeitwohnsitze

Beispiel: Salzburg

- Rechtsfolgen unzulässiger Nutzung:
 - § 32a SBG-GVG: Überwachung der Nutzung durch Bürgermeister; Verständigung der Bezirksverwaltungsbehörde; Unterstützung durch Landesregierung
 - § 32b Abs 1 SBG-GVG: Auftrag zur Beendigung eines erklärungswidrigen Nutzens oder Nutzenlassens durch Landesregierung
 - § 32b Abs 4 SBG-GVG: Feststellung der unzulässigen Nutzung nach Auftrag gemäß Abs 1 unter Androhung der Versteigerung
 - § 32b Abs 5 SBG-GVG : Versteigerung

Teil 4: Freizeitwohnsitze

Beispiel: Tirol

- § 13 – § 17 TIR-ROG (aus Grundverkehrsgesetz herausgenommen)
- Freizeitwohnsitze (§ 13 Abs 1 TIR-ROG):
„Freizeitwohnsitze sind Gebäude, Wohnungen oder sonstige Teile von Gebäuden, die nicht der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses dienen, sondern zum Aufenthalt während des Urlaubs, der Ferien, des Wochenendes oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken verwendet werden.“
- Ausnahmen von der Definition (sohin: keine Nutzung als Freizeitwohnsitz)
 - Gastgewerbebetriebe
 - Kur- und Erholungsheime
 - Ferienwohnungen
 - Privatzimmervermietung

Teil 4: Freizeitwohnsitze

Beispiel: Tirol

- Freizeitwohnsitze erlaubt, wenn:
 - Alte Freizeitwohnsitze (§ 13 Abs 3 TIR-ROG):
 - Freizeitwohnsitz hat zum 31.12.1993 bestanden oder Anmeldung des Freizeitwohnsitzes UND Feststellung über die Zulässigkeit der Verwendung als Freizeitwohnsitz; oder
 - Vorliegen einer Baubewilligung über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gebäuden im Freiland;
 - Neue Freizeitwohnsitze (§ 13 Abs 4 TIR-ROG)
 - Festlegung im Flächenwidmungsplan samt Höchstzahl; § 13 Abs 4 TIR-ROG: Höchstgrenze bei 8% (Freizeitwohnsitze/Wohnungen, gerechnet an der Anzahl);
 - Ausnahmebewilligung (§ 13 Abs 7 TIR-ROG)
 - Ausnahmebewilligung durch Bürgermeister mittels Bescheid, der nachträglich wieder aufgehoben werden kann.

Teil 4: Freizeitwohnsitze

Beispiel: Tirol

- Freizeitwohnsitzverzeichnis (§ 14 TIR-GVG):
 - Für legale Freizeitwohnsitze
- Rechtsfolgen unzulässiger Nutzung:
 - § 13a Abs 1 TIR-ROG: Verwaltungsstrafe bis EUR 40.000 für die unzulässige Nutzung als Freizeitwohnsitz bzw Überlassung an Dritte für Zwecke eines Freizeitwohnsitzes
 - § 13a Abs 2 TIR-ROG: Verwaltungsstrafe bis EUR 3.000 für unrichtige Angaben vor der Verwaltungsbehörde
 - Anzeige: Gemeinde, Partei des Verfahrens
 - Verfahren vor der BH und dem Landesverwaltungsgericht Tirol

Teil 5:

Rechtsfolgen & Verfahren

Verfahren

- **Kumulativ:**
 - Ausländergrundverkehr
 - Land- und Forstwirtschaft
- **Wenn Genehmigung erforderlich:**
 - Antragstellung binnen gesetzlicher Frist (4 Wochen – 3 Monate)
 - Rechtsgeschäft aufschiebend bedingt
 - Verfahrensdauer: mind. 8-10 Wochen + Rechtsmittelfrist (2 Wochen)
 - Zuständigkeit: grundsätzlich Bezirkshauptmannschaft
 - Entscheidung: Bescheid
 - Rechtsmittel: Verwaltungsgericht (früher: UVS)

Teil 5:

Rechtsfolgen & Verfahren

Verfahren

- **Inhalte des Verfahrens (Beispiel: OÖ-GVG):**
 - Antragstellung binnen 4 Wochen (§ 10 OÖ-GVG)
 - Erklärungen, insb über die beabsichtigte Nutzung (§ 10 Abs 2 Z5 OÖ-GVG)
 - Behörde hat zu genehmigen, wenn (§ 8 Abs 4 OÖ-GVG)
 - ein Inländer genehmigungsfrei erwerben könnte (Ausländergrundverkehr) oder die Voraussetzungen für den Erwerb von Land- und Forstwirtschaft (Grüner Grundverkehr) oder Freizeitwohnsitzen (Grauer Grundverkehr) erfüllt sind; und
 - kulturelle oder sozialpolitische Interessen, die öffentliche Ordnung und Sicherheit sowie staatspolitische Interessen nicht beeinträchtigt werden.
 - Bescheid, allenfalls unter Erteilung von Auflagen (§ 12 OÖ-GVG)

Teil 5:

Rechtsfolgen & Verfahren

Verfahren

- **Fehlende Genehmigung:**
 - Nichtigkeit
 - Feststellungsklage
 - Öffentliche Versteigerung
- **Wenn keine Genehmigung erforderlich:**
 - Kein Genehmigungsverfahren
 - Manche Bundesländer bieten die Möglichkeit einer Negativfeststellung
 - Sonstige Nachweise beim Grundbuch (zB Widmungsbestätigung)

Teil 6: Abschließendes

Abschließendes

- Achtung: Grundverkehr entscheidet über Schicksal einer Transaktion
- Empfehlung/Vor Signing: Rechtliche Analyse
 - Widmungsbestätigung einholen
 - Rechtzeitige Prüfung vor Vertragsabschluss
 - Argumente für Erwerb
- Empfehlung/Vertrag: Vertragsbestimmungen
 - Maklervertrag: Provisionsanspruch, Kostenersatz
 - Kaufvertrag: Rechte und Pflichten der Parteien, Angeld und Kostenersatz, Fristen, Kooperation der Parteien, Korrespondenz mit Behörde, Rücktrittsrechte

Teil 6: Abschließendes

Abschließendes

- Empfehlung/Nach dem Signing: Rechtliche Begleitung, Antragstellung
 - Einhaltung von Fristen (Achtung: Strafen)
 - Fundierter und vollständiger Antrag mit Unterlagen
 - Regelmäßiger Austausch mit der Behörde
 - Bescheid, allenfalls: Rechtsmittelverzicht
 - Weitere Schritte rechtzeitig aufgleisen:
 - Erlag des Kaufpreises und der Nebenkosten
 - Selbstberechnung
 - Notwendige Unterlagen (Löschungserklärungen, Zustimmungen, etc)
 - Grundbuchs Antrag

Teil 6: Abschließendes

Fragen/Diskussion

WEBER & CO.

RECHTSANWÄLTE



Immobilien- und Vermögenstreuhänder



Klaus Pfeiffer

RA, Mag., Bakk. LL.M. (LONDON)

Spezialisierung: Immobilien- und Baurecht, Immobilientransaktionen

T +43 1 427 20 61

E k.pfeiffer@weber.co.at

A Rathausplatz 4, 1010 Wien

Kontakt

Vielen Dank!